

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0360/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
		Datum:	19.06.2017
		Verfasser:	FB 23/23
Vermarktungskonzept für den Verkauf von Einfamilienhausbaugrundstücken in Aachen-Lichtenbusch			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
04.07.2017	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung die Einfamilienhausbaugrundstücke in Aachen- Lichtenbusch unter Gewährung von Sozialrabatten zur Eigennutzung an Familien mit mindestens einem Kind zu verkaufen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht.

Erläuterungen:

Der Stadt Aachen sind von der Umlegung die Grundstücke

Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Nr. 831, groß: 1.891 m²

Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Nr. 895, groß: 1.623 m²

Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2, Nr. 896, groß: 1.348 m²

erschließungsbei- und ausgleichsbetragspflichtig zugeteilt worden. Die Erschließungsbei- und die Ausgleichsbeträge werden voraussichtlich 54,00 €/m² betragen. Diese Erschließungsbei- und die Ausgleichsbeträge wurden auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 855 kalkuliert.

Auf dem Flurstück Nr. 831 können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 855 I zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach und maximal zwei Wohnungen je Haus errichtet werden. Bei entsprechender Parzellierung können sechs Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhaushälften mit einem Baufenster von 7,25 m x 13,0 m entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 250 m² und ca. 400 m².

Das Grundstück ist erheblich mit Sträuchern und fünf Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, bewachsen. Einer Rodung des Grundstücks zur besseren Vermarktung stimmt die Umweltverwaltung derzeit nicht zu. Sie stellt jedoch eine Fällgenehmigung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht.

Auf dem Flurstück Nr. 895 können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 855 I zwingend zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach und maximal zwei Wohnungen je Haus errichtet werden. Bei entsprechender Parzellierung können sechs Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhaushälften mit einem Baufenster von 6,00 m x 13,0 m entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 250 m² und ca. 280 m².

Auf dem Flurstück Nr. 896 können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 855 I zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Satteldach und maximal zwei Wohnungen je Haus errichtet werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist das Wohngebäude ohne Grenzabstand zu errichten. Bei entsprechender Parzellierung können drei Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhaushälften mit Baufenstern von 7,0 m x 13,0 m bzw. 6,0 m x 13,0 m sowie ein Baugrundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus mit einem Baufenster von 8,0 m x 13,0 m entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 290 m² und ca. 450 m².

Die Grundstücke sollen an Familien mit mindestens einem Kind, die nicht bereits Eigentümer eines Einfamilienhauses im Gebiet der Städteregion sind, erschließungsbeitragsfrei zur Eigennutzung verkauft werden. Familien mit einem Bruttofamilienjahreseinkommen von unter 85.000,00 € wird ein Sozialrabatt gewährt. Der Bodenrichtwert beträgt 280,00 € erschließungsbeitragsfrei. Bei der Berechnung der Sozialrabatte wurde ein Erschließungs- und Ausgleichskostenanteil von 54,00 € berücksichtigt. Demnach ergibt sich folgende Kaufpreisstaffelung:

Bodenwert, erschließungsbei- und Ausgleichsbetragsfrei	280,00 €/m ²
Erschließungs- und Ausgleichskosten	- 54,00 €/m ²
Bodenwert, erschließungsbei- und Ausgleichsbetragspflichtig	226,00 €/m ²
Ermäßigung für Einkommen unter 85.000,00 €	- 23,00 €/m ²
	203,00 €/m ²
Ermäßigung pro Kind für maximal drei Kinder	- 20,00 €/m ²
Ermäßigung für Einkommen gemäß § 13 WFNG NRW	- 10,00 €/m ²

Bruttofamilienjahreseinkommen über 85.000,00 €	280,00 €/m ²
ein Kind, unter 85.000,00 €	237,00 €/m ²
zwei Kinder, unter 85.000,00 €	217,00 €/m ²
drei Kinder, unter 85.000,00 €	197,00 €/m ²
drei Kinder, unter § 13 WFNG NRW	187,00 €/m ²

Die Grundstücksvergabe erfolgt analog der Grundstücksvergabe in dem Baugebiet Laurentiusstraße / Sandhäuschen. Über den Newsletter des Fachbereichs Immobilienmanagement werden Interessenten für den Erwerb eines Einfamilienhausbaugrundstücks gesucht. Mit diesen Interessenten wird eine Informationsveranstaltung durchgeführt, bei der das städtebauliche Konzept, der Bebauungsplan, die Gestaltungssatzung, Besonderheiten des Baugebiets sowie das Vergabeverfahren erläutert werden. Die Teilnehmer der Veranstaltung werden darauf hingewiesen, dass die Grundstücksvergabe vorrangig an Interessenten erfolgt, die sich zu Baugruppen zusammengefunden haben, die hinsichtlich der gestalterischen Konzeption zusammenpassen. Für eine verbindliche Grundstücksreservierung müssen die Interessenten die Beauftragung eines Architekturbüros mit den Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI nachweisen.

Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten, wie die Notar- und Gerichtsgebühren sowie die Grunderwerbsteuer gehen zulasten der Erwerber. Vermessungskosten fallen nicht an, da die Grundstücke noch durch die Umlegung parzelliert werden können.

Die Fassadengestaltungen der Bauvorhaben sind untereinander und mit der Planungsverwaltung abzustimmen. Diese abgestimmten Planungen werden Bestandteil der Kaufverträge.

Mit dem Bau ist spätestens 1 ½ Jahre nach Besitzübergang zu beginnen. Nach Ablauf eines weiteren Jahres sind die Gebäude fertigzustellen. Die Wohngebäude sind mindestens im KfW-Effizienzhaus 55-Standard zu errichten.

Anlage:

Lageplan.